

會德豐今年推兩盤值40億

包括西環Lexington Hill與太子道西項目

踏入新一年發展商積極部署推盤大計，會德豐今年籌備推售兩盤，包括西環Lexington Hill及太子道西211至215C，分頭於上半年出擊，兩盤料值約40億元。

會德豐年內籌備推售兩個住宅項目，其中西環石山街11號的住宅已加上圍板準備動工，據區內經紀表示，該盤正式命名為Lexington Hill。會德豐地產高級市務經理何詠儀表示，該盤總共103伙，面積700至1000呎，另有6伙特色戶，包括2伙複式及1伙相連，面積一律2000呎以上，另3個連平台花園單位，樓書製作當中，部署上半年出擊。

參考同區最新造價，英皇集團的唯壹平均呎價達1.5萬元，特色戶高逾2萬元，市場估計Lexington Hill標準戶呎價可達1.5萬至2萬元，入場費約1000萬元；而頂層複式坐擁無敵全海景，又位於將來港鐵西港島線核心，料呎價可達3萬元，入場費約6000萬元，該盤總樓面約10萬方呎，初

步預計市值可達15至20億元。

太子道西66伙下半年出擊

至於太子道西211至215C，鄰近加多利山畔，何詠儀表示該盤暫未定名，已申請預售樓花同意書，正待審批當中，部署下半年出擊，該盤總共66伙，清一色主攻大單位，標準戶型面積1500至2000方呎，3及4房隔局，另有4伙約3000方呎特色戶。

市場人士表示，參考同區最新開賣的豪宅逸瓏，預料太子道西呎價可達2萬元，最低消費3000萬元，特色單位隨時超過3萬元，與港島Lexington Hill睇齊，料入場費近9000萬元。

該盤總樓面同為10萬方呎，料市值約20億元，連同Lexington Hill，兩盤總值40億元。



▲會德豐於太子道西的項目，圖中舊樓現時已拆卸，新樓可於下半年開賣（資料圖片）

傳趙薇4500萬買皇璧

御金天池屋呎價2.9萬創新高

豪宅支撐

樓市儘管大放冷氣，但特色豪宅依然有捧場客，續由內地豪客撐起。上月初劈價15%去貨的荃灣皇璧，減價逾月後終「開齋」，36B室呎價1.33萬元沽出，涉價約4500萬元，據傳買家為影星趙薇；另信置（00083）牽頭的油麻地御金·國峯勢如破竹，首錄天池屋成交，7座天池屋以呎價2.9萬沽出，呎價縮屋苑新高，涉價5664萬元，買家為內地港商。

海（00129）夥高富諾合作發展的荃灣皇璧，開賣成績理想，至上月劈價前只餘13伙貨尾，惟撞淡市，銷情未見改善，發展商無計可施手起刀落劈價15%促銷，惟之後仍問多買少，直至近日盛傳36B成功沽出，為劈價逾月後的破蛋成交，單位面積3384呎，據悉呎價1.33萬元，較劈價15%後的價單1.35萬元再低，涉價約4500萬元，盛傳單位買家為影星趙薇。

有經紀表示，上述成交已盛傳多日，近兩日卻忽然爆出買家是趙薇，聽聞促成有關交易的代理屬測量師行，並非中原美聯的區域代理。

皇璧尚餘12伙

上述單位為皇璧貨尾中最貴的1伙，售出上址後，目前尚餘12伙，而最貴單位變為3259呎的37A，涉價4398萬元，呎價近1.35萬元。

內地客續撐起本港樓市，除皇璧貴價貨獲內地名人承接外，近日氣勢如虹的油麻地御金·國峯，首度錄得

天池屋成交，消息盛傳7座38A天池屋獲內地港商購入，面積1940呎，價單呎價為3.08萬元，據悉該買家採用即供付款，樓價可獲5%折扣，折實後呎價2.9萬元創屋苑新高，涉價5664萬元。

市場消息指出，該盤即使全線加價5%後，銷售速度未見放慢，昨日續有成交，消息指該盤已累售600伙，連預留約620伙，佔總數的84%。

昇御門加推加價5%

至於一度減價與御金硬撼的紅磡昇御門，昨日加推2座3至16樓B室，面積737呎，訂價由757.4萬至832.58萬元，呎價介乎1.02萬至1.13萬元，平均呎價10787元。相對周一開賣同呎數同樓層1座單位，加價約5%。消息指該批單位昨日已開始接受買家洽購。

論內地豪客撐場，昇御門也不輸蝕，之前也有傳內地民企合康變頻董事長大手掃入該盤12伙，涉資6000萬元，並有意再加碼。

過去半年，在內地收緊銀根下，北水南下置業的確有所減少，但市場人士認為，外圍波動下，即使未來一年本港樓價未必大升，但港樓始終為客路資金首選的避難所，相信北水南下趨勢仍然持續，坐攬無敵海景及內地概念的新盤，更會是內地客的必然之選。



▲皇璧上月減價後終錄成交



▲傳趙薇買入皇璧

時代廣場戲院改建3店舖



▲凌綾庭說，時代廣場去年生意額料達91億元，按年升約23%

受內地豪客帶挈，一線奢侈品牌爭相進駐銅鑼灣區，為迎合需求，銅鑼灣時代廣場落實啓動5億元改建工程，把址戲院改建為3個大型店舖，三間新租戶均為一線跨國品牌，洽租已達尾聲，冀新租金連分成每呎可逾2000元。

時代廣場董事凌綾庭表示，今次的改建工程開支為時代廣場歷史新高，主要把戲院改建為3個店舖，地舖面積約3800平方呎，而2樓則改為2個各9000餘平方呎的商舖，兩舖均設商場入口。戲院方面，將會搬至12及13樓，這2個樓層將預留一半位置作戲院用途，餘下一半則作食肆之用，預計工程需時18個月，新戲院可望2013年中開幕。

提到歐美經濟轉差，她指出，雖然去年外圍市況一般，該商場去年鐘表珠寶商戶生意變化不大，惟願意花逾100萬元買一隻名表的豪客有所減少。她又預計，時代廣場去年全年零售生意額達91億元，按年增加23%，商場租金收入為17.15億元，按年升12%。現時商場零售租介乎240至1200元，她預料今年商戶續租租金升幅約33%。

此外，為配合農曆年前黃金檔期，信和（00083）與海城商場將斥資400萬元推廣，信和集團租務部總經理陳欽玲說，在連串宣傳活動下，該商場1月份營業額料近2億元，按年升約20%。另外，鑽石山荷里活廣場新春將斥資400萬元舉行宮廷珍品展，料刺激1月生意額按年升15%至3.9億元、人流按年升12%。

港島屋苑租金跌勢加劇

樓市下調，賣盤轉租情況愈見普遍，加上多個新盤陸續入伙，拖累住宅租金跌勢加劇。綜合利嘉閣地產數字，全港50屋苑上月呎租僅21.78元，按月再跌1.7%，為09年以來最大單月跌幅，當中以港島區跌勢最急，按月大跌近2%至每呎26.28元。

據資料顯示，上月50屋苑平均成交呎租為21.78元，較11月份的22.16元下跌1.7%，住宅租金已連跌3個月，比高位累積下跌3.8%，令2011年全年租金漲幅收窄至4%。利嘉閣地產研究部主管周滿傑指出，上月港、九

及新界三區屋苑租金持續向下，其中港島區屋苑租值下跌速度較快，區內9個屋苑平均成交呎租錄26.28元，按月下跌1.9%；九龍區20個屋苑則下跌1.6%至每方呎21.56元，跌幅居次；至於新界區，21個屋苑租金則按月下滑1.6%至每方呎17.27元。

列入觀察名單的50屋苑，剔除16個租金未可比較的屋苑後，上月共有24個屋苑租金報跌，所佔比率超過70%，比11月份上升超過10個百分點。租金報跌的屋苑當中，以沙田沙田中心的跌幅最大，上月平均成交呎租為21.1元，按月下跌7.9%。

本月二手註冊量料不足3000

踏入2012年，樓市表現持續不濟，二手住宅尤其淡靜。據統計，本月首10日二手住宅註冊量僅錄887宗，鑑於農曆新年將至，勢影響全月二手登記數字，美聯物業估計，本月二手註冊量有機會低於3000宗，為2003年5月「沙士」肆虐期間之後，再次出現不足3000宗水平。

美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，今年首10日二手住宅註冊量僅錄887宗，估計全月有機會連3000宗亦不保，為2003年5月後再次出現不足3000宗，並連續兩個月低於「海嘯」3200多宗水平。

若與按年比較，今年首10日僅錄得887宗，按年大幅急挫約49%，反映目前市況與去年旺市時期相比實在天壤之別。值得注意的是，翻查歷來紀錄，自1996年至2011年為止，二手住宅註冊量最少的1月份

為2001年，當年該月僅3114宗，而該月首10日只有約1036宗的偏低水平，惟仍較今年為佳。按此估計，今年首月二手住宅註冊量有機會較當年更差，料今年首月為1996年有紀錄以來最差的1月份。

以本月首10日二手註冊量最多的屋苑計算，全數按年錄得下跌，當中沙田第一城按年跌幅最大，達73%，本月暫錄7宗登記，遠低於去年同期26宗。第2大跌幅為將軍澳新都城，按年下跌約67%，而宗數最多的天水圍嘉湖山莊則回落約60%，按年跌幅為第3大。

值得注意的是，首10日十大二手登記最多的屋苑中，港島區僅康怡花園入圍，居屋兆康苑亦入榜，而荔枝角美孚新邨及鯉魚涌太古城等大型屋苑卻暫時擠出十大之外。

西環南里地盤3.2億沽出

中國中冶（01618）大幅虧價的西環南里4至14號住宅地盤，證實以3.2億元賣出，每呎樓面地價約7805元，比最初5億元索價低出36%，以估算成本約2.5億元計，中冶帳面賺約7000萬元，市場估計買家為新世界發展（00017）。

據土地註冊處資料顯示，西環南里4至14號地盤，早前以3.2億元賣出，買方為駿威國際，登記地址為置地廣場告羅士打大廈17樓。據悉，上址為高李葉律師行，該公司與新世界發展一直關係密切。據了解，新世界在西環累積不少發展經驗，例如泓都及寶雅

山等，兩個項目均銷情理想。

事實上，中國中冶早於去年8月底以7000萬元強拍途徑，成功統一西環南里4至14號地盤業權，翌日旋即把整個項目推出招標，意向價達5億元，鑑於隨後外圍市況轉差，本港樓市急速降溫，市傳項目僅獲3份標書，全數出價均未達5億元的意向，中冶便立即劈價20%至4億元重新招標，如今以3.2億元沽出，累積降價達36%。南里4至14號地盤現址為一排7層高的商住舊樓，鄰近未來西港島線的出口，地盤面積約5141方呎。

SBC 駿業

您的營商最佳夥伴

18間分行網絡遍佈中港
始創於1995年經驗豐富誠信專業

公司註冊

- 香港及海外公司
- 公司秘書
- 周年申報
- 撤銷註冊

企業管理

- 即用商務辦公室
- 商務通訊組合
- 代辦銀行開戶
- 商標註冊
- 信託及代理人服務
- 註冊文件律師鑒證

會計·稅務

- 理帳報表
- 審計安排
- 庫存盤點
- 稅務顧問

香港：九龍灣 | 尖沙咀 | 旺角 | 灣仔 | 中國：深圳 | 廣州 | 上海 | 北京 | 南京 | 杭州 | 成都

查詢電話：82061931

www.sbc.com.hk